



# Monthly Report 《2025年8月号》

## Marketer's Memo

7月の当該地域における中古マンション成約価格の坪単価は900万円と依然として高い水準で推移しております。一方で、中古マンションの新規販売価格の坪単価は1064万円と高値で供給されております。他方、先月より成約件数が新規募集件数は、2か月連続で下回っております。この現象は、これまでの推移から大きな動きとはまだ言えず、件数の落ち込みそのものもないことから、まだ高値安定で推移していると言っていきたいと思います。今後は、千代田区から不動産業界に投資目的の購入抑制の要請があり、転売物件が少なくなることも予想されますので、今後の推移を見守りたいものです。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(7/1~7/31)  
新規募集件数 53件 条件変更件数 48件  
成約件数: 46件 (内オナーチェンジ: 9件)

成約平均坪単価: 坪単価 900.9万円

成約最高価格: 8億円

成約最低価格: 1780万円



◆弊社**管理物件**データ (7/1~7/31)

管理物件総戸数 211件 稼働率 95.7%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

- ・エアコン不具合
- ・浴室異臭
- ・浴室乾燥機の不具合
- ・トイレ建具破損
- ・洗面化粧台破損
- その他

更新時における賃料アップ 1件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：THE CONOE 一番町 2LDK 千代田区一番町

名称：ノザワビルディング 事業用 千代田区一番町

名称：ドミール五番町 3LDK 千代田区五番町

名称：ピアース神楽坂 1LDK 新宿区白銀町

名称：T.M 畑中ビル 事業用 文京区本郷

## 仲介の現場から

7月の賃貸マーケット成約件数は37件と昨年7月の45件と比べると減少しました。しかし、成約平均賃料は443,189円と昨年7月と比べると約6万円も高くなっていることが分かります。成約坪単価で見ると約1,500円高くなっており、番町麴町エリアの賃貸相場は依然として高騰傾向にあります。

お客様とお話する中で近年は「購入は高すぎるので賃貸に住む」という需要が多かったものの、現在は「高い賃料を払うなら購入も検討する」という方が増えています。これは成約数減少の一因であると同時に、高額賃貸の需要層がよりシビアに物件を選ぶことに繋がります。

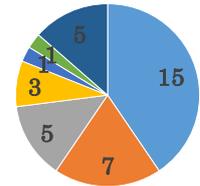
良い物件は募集開始後3か月以内に成約しているケースが多いですが、中には築浅の物件であっても半年以上も成約にならないケースもございます。マーケットに合った適切な賃料設定をすると同時に、物件の魅力を発信していきたいものです。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※7/1~7/31分 20万円以上の物件での統計)

7月末時点での 成約件数: 37件 申込件数: 19件  
成約物件の平均賃料: 443,189円

成約割合(賃料別)



最高坪単価: 35,684円 最低坪単価: 11,749円

成約物件の平均坪単価: 19,250円

8月1日時点での募集物件数: 89件

## 管理のアレコレ

昨年の夏は、エアコン不具合のお問い合わせが殺到しました。「冷えない!」「エアコンから音がする」「今すぐ見に来て!」と、夏だけに高い温度感でのご連絡が相次ぎ、てんやわんやでした。

ところが今年は、同じく猛暑が続いているにもかかわらず、エアコンのトラブル件数が明らかに減少しています。偶然かもしれませんが、春に管理物件入居者へお送りした「エアコン試運転のお願いメール」の効果では?と感じています。

このメールでは、夏前の動作チェックを依頼し、不調があればメーカー名・品番・製造年の情報提供をお願いしました。結果、いくつかの物件では夏本番前に修理・交換が完了し、暑くなってからの緊急対応がぐっと減った印象です。

緊急トラブルが減れば、入居者満足度の維持はもちろん、不要な賃料減額や慌ただしい交換対応も回避できます。改めて「備えあれば憂いなし」だと実感した夏でした。

弊社では今後もこうした現場の気づきを活かし、安心できる物件管理を続けてまいります。(文責：村尾)

## 社長のひとこと!

番町麴町不動産が順調にスタートし、問い合わせが増えてきました。今後は、ルームコンシェルジュでの購入希望の方には、随時番町麴町不動産のお客様として移行いただき、10月までにはルームコンシェルジュからの購入募集を廃止する予定です。これは、売買と賃貸・管理を切り離し、より一層専門性を高めることを目的としています。また、ご購入したい方への相談には、番町麴町以外の地域のご要望もあることから、弊社ならではのネットワークを生かしたサービスを展開しております。例えば、金融機関系を生かしたい場合は「親興会(みずほ銀行系)」、他地域の深い情報なら「東京都不動産のれん会」、最先端のアカデミックな情報なら「HEAD研究会」など様々なシーンで情報提供できるチャンネルがありますので、是非ご相談ください。(文責：橋本)

過去のMonthly ReportはこちらのQRコードを読み取ってWEBでご覧いただくことができます

